

Boletim Gaúcho de Geografia

<http://seer.ufrgs.br/bgg>

REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DE MORADIAS EM RIO GRANDE / RS (OS CONDOMÍNIOS VERTICAIS)

Paulo Roberto Rodrigues Soares, Stella Maris Ricardo Do Amaral
Boletim Gaúcho de Geografia, 22: 53 - 61, março, 1997.

Versão online disponível em:

<http://seer.ufrgs.br/index.php/bgg/article/view/38364/25643>

Publicado por

Associação dos Geógrafos Brasileiros



Portal de Periódicos UFRGS

UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO GRANDE DO SUL

Informações Adicionais

Email: portoalegre@agb.org.br

Políticas: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/editorialPolicies#openAccessPolicy>

Submissão: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#onlineSubmissions>

Diretrizes: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#authorGuidelines>

Data de publicação - março, 1997

Associação Brasileira de Geógrafos, Seção Porto Alegre, Porto Alegre, RS, Brasil

REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DE MORADIAS EM RIO GRANDE/RS (OS CONDOMÍNIOS VERTICAIS)

Paulo Roberto Rodrigues Soares
Stella Maris Ricardo do Amaral *

Na análise da *reestruturação do espaço urbano de Rio Grande*, partimos do estudo da desconcentração da habitação e da extensão dos limites da cidade. Esta, um centro portuário e industrial localizado no estuário da Lagoa dos Patos, apresenta um contexto social que não difere das demais cidades brasileiras ao longo das últimas décadas: marcantes desigualdades sócio-econômicas, a presença de extensas áreas onde concentram-se a subabitação, as carências e os excluídos da sociedade. Desde o início dos anos oitenta, simultaneamente, aparecem extensos vazios urbanos e uma grande expansão do seu perímetro urbano, seguindo os eixos rodoviários em direção ao balneário Cassino e à Vila da Quinta.

A reestruturação como tema – Este trabalho é a primeira fase de uma pesquisa sobre o que, com tendências teórico-metodológicas semelhantes, mas com algumas diferenças de abordagem, é chamado de “*Geografia histórica da forma urbana*” (SOJA, 1993), incluindo “*os conflitos em torno do meio-ambiente construído*” (HARVEY, 1982) e a “*reestruturação dos espaços de assentamento e industriais*” (GOTTDIENER, 1993) na cidade e na área industrial de Rio Grande.

A reestruturação, como fenômeno social, tem sido interpretada a partir das rupturas e transformações que se seguiram às crises nas economias capitalistas avançadas desde o início dos anos setenta. Admitindo-se como Edward Soja (1993) uma “*ligação afirmativa entre reestruturação e espacialização*”, interpretamos aquela como um fenômeno que afeta a produção e organização do ambiente construído da cidade, alterando suas estruturas, morfologias e funções internas. Embora identificando-se a origem destas transformações nas sociedades capitalistas avançadas, a reestruturação é um processo global e, considerando que na contemporaneidade “*todos os lugares são mundiais*”, atinge outros espaços integrados à mundializa-

ção, principalmente aqueles localizados em regiões sujeitas à diversidade de fluxos desencadeados pela globalização.

Um estudioso da produção social do espaço urbano, Mark Gottdiener, caracteriza a reestruturação como um processo simultâneo de desconcentração e centralização, da habitação e da indústria. Afirmando que *“atualmente, uma desconcentração caracteriza os padrões de crescimento do espaço de assentamento”* (1993:229), explica que esta se dá a partir da ação de agentes específicos na produção do espaço urbano: os diversos grupos de promotores imobiliários auxiliados pelo Estado. Dividem-se estes entre aqueles que especulam diretamente com a terra, criando o solo urbano que dará lugar ao espaço de assentamento e aqueles que atuam diretamente na produção em série de moradias na indústria da construção civil.

A produção capitalista de moradias – Entendida como *a forma de produção de moradias onde incorporação, construção e comercialização envolvem setores empresariais*, a produção capitalista de moradias tem se revelado um tema de interesse nos estudos urbanos brasileiros em diversas disciplinas.¹ Além da importância quantitativa em relação ao número de habitações produzidas, o estudo desta forma de produção da cidade permite a análise qualitativa da ação de promotores imobiliários, de suas articulações com diferentes setores das elites locais (proprietários fundiários, construtoras, grupos de poder político) e das suas estratégias de atuação no espaço urbano.

A questão da habitação é de grande amplitude na temática urbana, pois morar é muito mais que estar na cidade. O acesso à moradia digna é o que garante a cidadania, ou seja, participar da vida urbana e das suas possibilidades. Sendo a terra urbana (assim como a habitação) uma mercadoria monopolizada por poucos, o acesso a ela é limitado àqueles que têm a possibilidade de pagar pelo direito de morar, reforçando a exclusão social na cidade. A abrangência social da questão habitacional, as particularidades da mercadoria casa e os obstáculos ao avanço tecnológico da indústria da construção, impõem, para a garantia de um fluxo de capital contínuo para o mercado imobiliário, que o Estado intervenha fortemente neste setor, que se torna *um circuito secundário da acumulação de capital* (LEFEBVRE, 1976; GOTTDIENER, 1993).

Condomínios verticais em Rio Grande – Nosso interesse inicial recaiu particularmente sobre uma forma específica de produção de moradias, de impacto na paisagem da cidade do Rio Grande que é a construção dos conjuntos residenciais de apartamentos ou condomínios verticais.² Pelas suas características, este é um tipo de produção atraente para os promotores imobiliários que, ao concentrarem grande número de unidades habitacionais num único terreno, dependem menos dos proprietários fundiários.³

Foram analisados 35 empreendimentos construídos desde 1968, ano a partir do qual a política habitacional implementada pelo regime militar começa a surtir maior efeito nas cidades brasileiras. Apenas um condomínio foi construído fora deste período, em 1955. Conhecido como o “Conjunto dos Bancários” situava-se na política habitacional do período populista, sendo representativo da interferência do

Estado na produção de habitações, quando as “carteiras prediais” dos institutos de previdência das principais categorias do país⁴ encarregavam-se do financiamento e construção de moradias para seus associados (RODRIGUES, 1991). É também uma amostra do alcance da intenção do estado brasileiro, dentro de um projeto desenvolvimentista, em atender às demandas das classes médias urbanas como forma de obter seu apoio político (OLIVEIRA, 1982).

A intervenção do Estado pós-1964, a partir da criação do BNH e da instituição do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), foi fundamental para a expansão e modernização do setor da construção civil no país. Ermínia Maricato observa que o “*SFH possibilitou a capitalização das empresas ligadas à provisão de habitações, permitiu a realização do financiamento à produção e também o financiamento do consumo. O longo tempo de giro do capital na produção e o longo tempo de circulação da mercadoria habitação foram aliviados por meio da entrada desses recursos.*” (1987:30)

O SFH financiou empreendimentos totalmente estatais (das COHABs) e de construtoras e incorporadoras particulares, além das cooperativas habitacionais por categorias de trabalhadores, que constituíram-se vinculadas ao INOCOOP (Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas Habitacionais) e foram responsáveis pela construção de grandes conjuntos residenciais para trabalhadores de uma faixa salarial considerada média (seis salários mínimos).

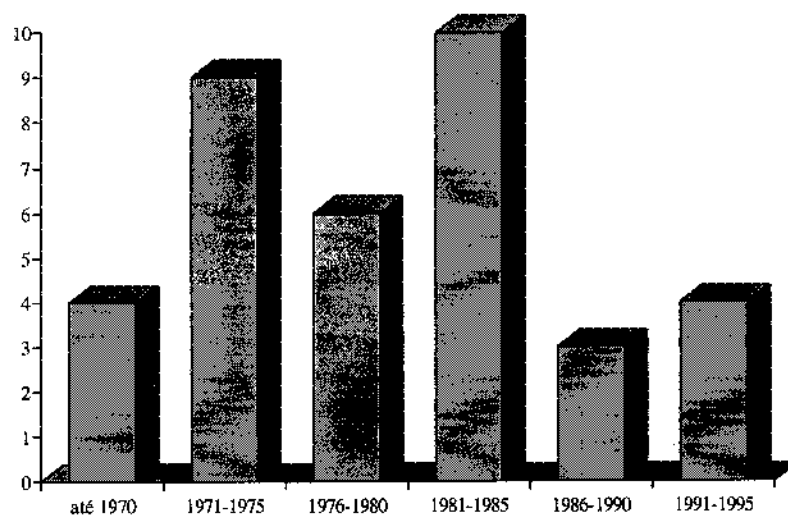
Em Rio Grande, a primeira cooperativa, a HABICOOP (Coop. Habitacional dos Operários de Rio Grande), constituiu-se em 1968, tendo construído um grande número de apartamentos e conjuntos de casas até 1973. A partir deste ano começa a atuar a ESTICOOP (Coop. Habitacional dos Trabalhadores Portuários de Rio Grande), vinculada ao Sindicato dos Estivadores, que vai construir os maiores conjuntos habitacionais da cidade na década de 80.⁵

No total, as cooperativas habitacionais construíram cerca de dois terços das unidades habitacionais dos condomínios verticais de Rio Grande, demonstrando o grau de importância que o financiamento público apresenta na construção da habitação de uma ampla parcela dos trabalhadores.

Dividindo o número de empreendimentos por período de cinco anos (Gráfico I), verificamos que o nível de atividade dos promotores imobiliários de Rio Grande acompanha a política habitacional do governo federal, mas possui uma dinâmica própria em relação aos períodos de crescimento e crise da economia brasileira. De acordo com alguns autores, a dinâmica do setor imobiliário não possui uma relação direta com os períodos de expansão e crise do circuito primário.⁶

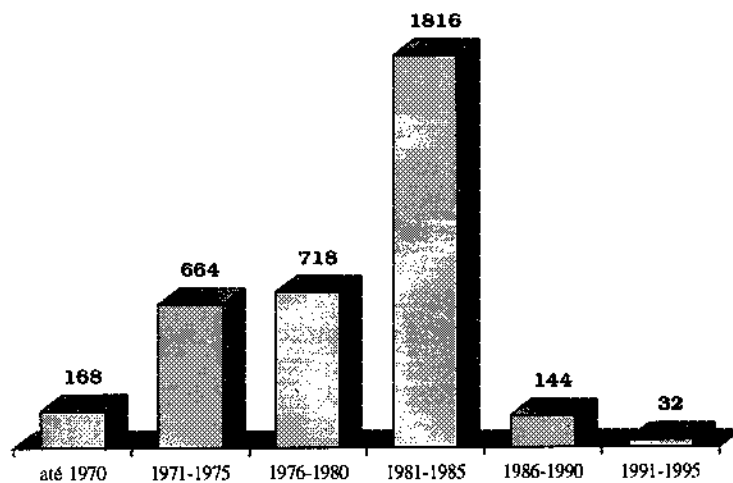
Quanto ao número de moradias construídas, ao longo desses anos foram cerca de 4.000 unidades habitacionais nos condomínios verticais da cidade. Segundo Ribeiro (1992), calcula-se que em média 12% das habitações nas cidades brasileiras sejam construídas nos moldes capitalistas. Considerando-se o número de domicílios que o IBGE atribui para Rio Grande (45.105 – segundo o Censo de 1991), este percentual é ultrapassado⁷, o que demonstra a importância do setor de construção de moradias no circuito de acumulação da cidade.

GRÁFICO I. CONJUNTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS EM RIO GRANDE
(Nº DE EMPREENDIMENTOS POR PERÍODO)



FONTE: CADASTRO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO GRANDE

GRÁFICO II. CONJUNTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS EM RIO GRANDE
(Nº DE APARTAMENTOS CONSTRUÍDOS POR PERÍODO)



FONTE: CADASTRO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO GRANDE

O número maior de apartamentos construídos (Gráfico II) foi no período de 1981-1985. Os empreendimentos são os maiores realizados na cidade. Estávamos no final da ditadura militar e o governo federal liberou uma série de financiamentos, que seriam os últimos do Banco Nacional de Habitação, extinto em 1986. Particularmente em Rio Grande, se dá um maior número de unidades construídas devido ao maior conjunto residencial de apartamentos da cidade (o "Waldemar Duarte") com 800 apartamentos localizados no Trevo (VIDE MAPA EM ANEXO).

Após a extinção do BNH (1986) foi significativa a paralisação dos empreendimentos de construção de moradias, com o aumento do tempo de construção (entre a aprovação do projeto e a entrega das casas) e a diminuição da dimensão dos condomínios construídos, o que demonstra que empresas procuram redimensionar a sua atuação quando ficam sem a proteção estatal.

Quem são os promotores imobiliários dos condomínios verticais de Rio Grande? – Destacamos os principais promotores da construção dos condomínios verticais em Rio Grande. Pelo pequeno número de empreendedores e pelas características semelhantes de atuação, agrupamos estes em duas categorias distintas: as cooperativas habitacionais, que realizam poucos empreendimentos, com maior número de unidades e os empreendedores privados, com um número maior de empreendimentos a partir da década de 80, mas com dimensões menores.

As Cooperativas Habitacionais:

– **HABICOOP** (*Coop. Hab. dos Operários de Rio Grande*): constituída em 1967 por iniciativa de Roberto Bastos Telechea, um dos acionistas do Grupo Ipiranga e João M. Lages, atuou até 1973, em seis empreendimentos, construindo 528 apartamentos. A HABICOOP também construiu expressivo número de habitações individuais para operários (como o bairro Lar Gaúcho).

– **ESTICOOP** (*Coop. Hab. dos Trabalhadores Portuários de Rio Grande*): constituída em 1974 pelo Sindicato dos Estivadores, quando se tornou a única cooperativa a atuar em Rio Grande. Construiu 1776 apartamentos em cinco empreendimentos.⁸

Os principais empreendedores privados:

– **Construtora MIGUEL BARROS**: sediada em Rio Grande, atuou em quatro empreendimentos, construindo 232 apartamentos.

– **Imobiliária C. PERES**: da cidade de Rio Grande, possui dois empreendimentos e 256 apartamentos construídos.

– **Construtora PIRATINI**: sediada na cidade de Porto Alegre. Como construtora participou em seis empreendimentos (984 apartamentos construídos nos projetos da Habicoop e da Esticoop) e como incorporadora possui um empreendimento anunciado para construção de 96 apartamentos ainda não iniciado.

– **Imobiliária REAL**: do Grupo Joaquim Oliveira (Supermercados Real, Suprarroz, Granja 4 Irmãos), atua nos empreendimentos no bairro Jardim do Sol. O empreendimento Ilhas do Poente, inicialmente de sua iniciativa, foi repassado para a Imobiliária C. Peres.

– *Imobiliária TIARAJU/RANDOM*: associação do Grupo Extremo Sul, sediado em Pelotas, com o Grupo Random de Caxias do Sul. Possui um empreendimento na cidade, com 256 apartamentos e financiado através do sistema de consórcio (conhecido como “Plano 100”).

Um caso particular é o do *Ministério da Marinha* que atuou na construção dos apartamentos que abrigam as famílias dos integrantes do 5º Distrito Naval, transferido de Florianópolis para Rio Grande no início da década de 80 e que gerou a necessidade de construção de um grande número de unidades habitacionais. Os conjuntos são projetados por requisição da Marinha e segmentados de acordo com a graduação dos militares. São construídos através de construtoras escolhidas em concorrência nacional. Os prédios de apartamentos e muitas casas localizadas no bairro Jardim do Sol foram incorporados pela Imobiliária Real a pedido do Ministério da Marinha

Qual é a lógica da localização dos empreendimentos? – Observamos que existe uma lógica locacional dos empreendimentos dos promotores imobiliários que atuam em Rio Grande. Esta lógica apresenta uma variação por décadas, de acordo com a incorporação de novas áreas ao espaço urbano da cidade e também de suas reestruturações.

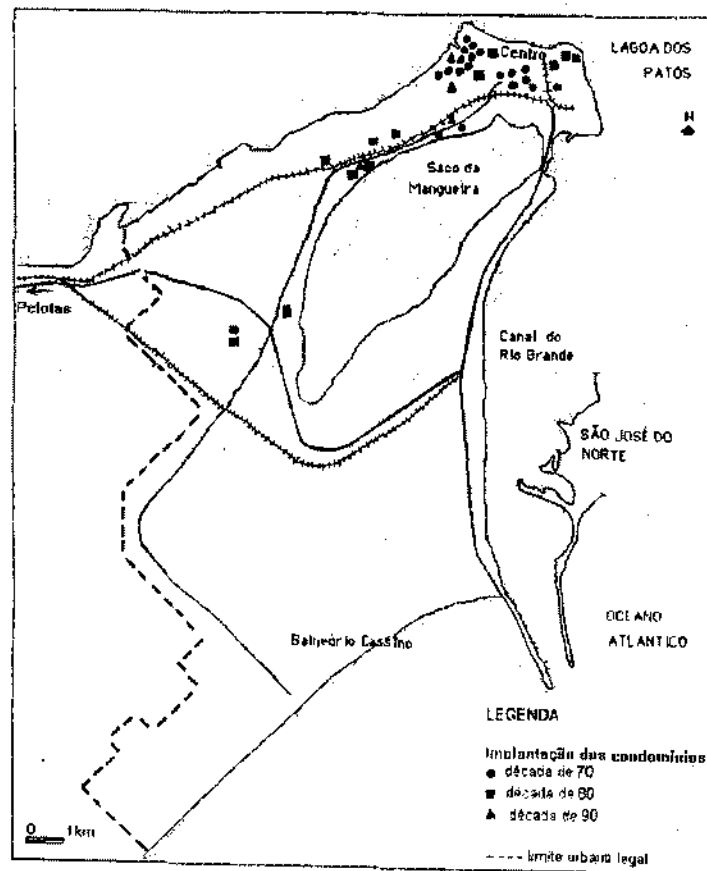
Na década de 70 localizam-se principalmente na área da avenida Portugal, antiga área industrial (de concentração de indústrias alimentícias), que passa por uma mudança de conteúdo social, tornando-se também uma área residencial (com mais de 500 apartamentos). Os empreendimentos ocupam terrenos de antigas fábricas (o Condomínio Manoel Pereira de Almeida situa-se em terreno da Indústria Leal Santos). Desta forma, as empresas se capitalizam com a renda fundiária urbana, uma operação que sempre é lucrativa para o capital industrial (CORRÊA, 1990) e que repete uma estratégia de transferência de localização e capitalização utilizada em outras cidades industriais brasileiras, como em São Paulo⁹, com implicações na própria definição da identidade da burguesia industrial, que também se torna proprietária de terras. No entorno da área central, os empreendimentos das Cooperativas receberam terrenos públicos para sua localização, como leitos desativados da ferrovia e terrenos acrescidos de marinha.

Na década de 80 começa a descentralização dos empreendimentos (na verdade iniciada em 1979 com a construção do Condomínio Marcílio Dias na Avenida Presidente Vargas) os quais passam a se localizar na área considerada de expansão urbana (avenidas Santos Dumont e Itália – o eixo rodoviário Rio Grande-Cassino). Ocorre uma grande transformação deste setor da cidade. Aí são construídos mais de 1300 apartamentos. Uma antiga área com usos diversificados, na qual as residências apresentavam terrenos amplos com a presença de propriedades onde ainda se dava o cultivo de produtos hortícolas, torna-se um grande corredor residencial e de passagem com comércio e serviços ligados ao tráfego de veículos rodoviários.¹⁰ Com a intensa valorização, mantêm-se grandes vazios urbanos e os condomínios vão se localizando cada vez mais distantes do núcleo central da cidade, como o

conjunto do Trevo. Poucos empreendimentos na área central da cidade. Os condomínios da Marinha são construídos na área do Porto Novo (em terreno da Capitania dos Portos e no Jardim do Sol (terrenos da Imobiliária Real).

Na década de 90, dos cinco empreendimentos anunciados até o momento, percebemos que a localização se dá em áreas com a infra-estrutura urbana consolidada, repetindo-se a estratégia de valorização fundiária de ocupar primeiramente as áreas mais distantes do centro, para, após, ocupar os vazios urbanos valorizados. Os empreendimentos localizam-se próximos a outros condomínios residenciais já consolidados e onde o comércio e os serviços urbanos já estão desenvolvidos, tendo por esta razão uma maior valorização.

CIDADE DE RIO GRANDE
LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS



ADAPTADO DE: HABIAGA E MADUREIRA

Primeiras conclusões a serem apresentadas – A produção capitalista imobiliária em Rio Grande revela uma série de características semelhantes com a das demais cidades brasileiras:

- o apoio da política habitacional do Estado foi fundamental para o crescimento do capital imobiliário até meados dos anos 80;

- os agentes imobiliários que atuam na produção de moradias para os estratos de renda média até cinco salários mínimos têm origem sobretudo local, confirmando a tese de R. L. Corrêa (1990) de que este é um ramo da acumulação preferencial das elites locais frente à crescente monopolização do capital industrial e financeiro;

- os agentes imobiliários, mesmo as cooperativas, apresentam uma estratégia de atuação que tende a beneficiar todo o setor, com a densificação e valorização de determinadas áreas da cidade em períodos específicos, que se tornam importantes áreas de investimento de outros promotores após alguns anos;

- a atuação dos promotores imobiliários não pode prescindir do Estado, tanto na esfera federal (financiamento) como na esfera local, pois estes estendem os limites da cidade, investindo em áreas para onde deverá ser implantada a posteriori a infra-estrutura urbana. Assim, a ampliação dos limites da cidade é produzida pela articulação entre o Estado e o setor imobiliário, o primeiro favorecendo o segundo através da adequação do planejamento e do zoneamento aos empreendimentos imobiliários.

- esta atuação acrescenta novas formas à cidade que se estende e se torna mais fragmentada. O capital imobiliário, na sua estratégia de valorização dos lugares, cria conjuntos residenciais, condomínios verticais, parques residenciais, bairros nobres, condomínios fechados, tornando a casa mais um produto obtido no mercado, o qual obviamente não é acessível a todos os habitantes da cidade, produzindo a segregação social e espacial, pois os empreendimentos são destinados de acordo com níveis de renda, a segmentos sociais definidos.

Desta forma, cabe-nos dar seguimento à pesquisa, analisando estas e outras formas de produção capitalista de moradia que se fazem presentes no espaço urbano de Rio Grande.

¹ Destacamos o Seminário Realizado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da UFRJ, ACUMULAÇÃO URBANA E A CIDADE (impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil) em outubro de 1991 e também os inúmeros estudos recentes sobre a verticalização nas cidades brasileiras.

² Para efeito de levantamento de dados, consideramos condomínios verticais, conjuntos de dois ou mais prédios com mais de três pavimentos que tivessem visibilidade e destaque na paisagem urbana. Alguns empreendimentos com apenas um bloco, mas com um número considerável de apartamentos também foram considerados.

³ “El propietario del suelo constituye (...) el principal freno a un desarrollo capitalista de la producción de edificaciones, tanto más quanto mayor es el número de ellos que se reparten una determinada área geográfica” (Roch e Guerra, 1979:17).

⁴ Lembramos que à época estes institutos não eram unificados, permitindo que categorias mais numerosas e organizadas formassem uma verdadeira elite de trabalhadores no país.

⁵ Ainda temos a COOPIMAR (Coop. Hab. dos Estivadores e Conferentes), que participou de um único empreendimento, o Conj. Res. Marclio Dias, que após a extinção desta cooperativa passou a ser responsabilidade da ESTICOOP.

⁶ Muitas vezes em períodos de crise e recessão, os fluxos de capitais tendem a se deslocar de investimentos do setor produtivo para as atividades de promoção imobiliária, consideradas de menor risco, ou ainda “no apogeu de cada movimento ascendente de uma onda longa, é produzida uma crise de superacumulação (...) de tal modo que provoca uma onda volumosa no investimento imobiliário e dispara um movimento de especulação, afastando assim temporariamente a crise” (GOTTDIENER, op. cit., p. 243).

⁷ Contando-se com outros tipos de produção capitalista, como as casas.

⁸ Segundo o presidente da ESTICOOP, Sr. Ivoneide Duarte, a cooperativa planejou a construção de um novo condomínio, o “Conjunto Residencial Anselmi”, porém como não houve liberação do financiamento pela CEF, o projeto foi repassado para a Imobiliária Tiaraju (Grupo Extremo Sul) que está construindo o Condomínio Recanto de Portugal.

⁹ Como demonstrou José de Souza Martins in *Subúrbio*, São Paulo, Hucitec, 1992, p.177.

¹⁰ Associa-se a isto a construção do conjunto habitacional Parque Marinha do Brasil (da COHAB, com mais de 3.000 casas), do Campus Carreiros da FURG e o crescimento da população com residência fixa no Cassino.

CORRÊA, R. L. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1990. (série princípios)

GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, D. “O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas”. *Espaço e Debates* n° 06. São Paulo: NERU/Cortez, jun-set 1982, pp. 06-35.

LEFEBVRE, H. *Espacio y Política*, Madrid: Ed. Península, 1976.

MARICATO, E. *Política Habitacional no Regime Militar*. Petrópolis: Vozes, 1987.

OLIVEIRA, F. “O Estado e o urbano no Brasil”. *Espaço e Debates* n° 06. São Paulo: NERU/Cortez, jun-set 1982, pp.36-54.

RIBEIRO, L. C. Q. “Incorporação imobiliária, contradições de uma forma capitalista de produção: contornos de um debate”. In Ribeiro, L. C. Q. e Lago, L. C. (orgs.) *Acumulação Urbana e a Cidade* (impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil). Rio de Janeiro: IPPUR, 1992.

ROCH, F. e GUERRA, F. *¿Especulación del Suelo?* Madrid: Nuestra Cultura, 1979.

RODRIGUES, A. M. e SEABRA, M. “Habitação e espaço social na cidade de São Paulo”. *Boletim Paulista de Geografia* n° 64. São Paulo: AGB/São Paulo, 1° sem. 1986, pp.19-58.

RODRIGUES, A. M. *Moradia nas cidades brasileiras*. São Paulo: Contexto, 1991.

SALVATORI, E. et. al. *Habitação popular e subabitação na cidade do Rio Grande*. Canoas: Faculdades Canoenses (Curso de Especialização em Urbanismo), 1984-86.

“Crescimento Horizontal da Cidade do Rio Grande”. In *Revista Brasileira de Geografia* n° 51 (1). Rio de Janeiro: IBGE, jan-mar 1989, pp.27-72.

SOJA, E. *Geografias Pós-modernas* (A reafirmação do espaço na teoria social crítica). Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993.

* Respectivamente, Mestre em Geografia, professor no Departamento de Geociências da FURG; e acadêmica de Geografia, bolsista de pesquisa da FURG.